

Falszywa opinia rzeczoznawcy majątkowego

Przepisy prawa zobowiązują rzeczoznawców majątkowych do wykonywania funkcji z całą sumiennością i bezstronnością, zatem rzeczoznawca majątkowy ma świadomość ciążących na nim obowiązków. Pozycja rzeczoznawcy majątkowego, obciążonego przez ustawę o gospodarce nieruchomościami, standardy zawodowe oraz kodeks etyki bardzo poważnymi obowiązkami, jest zbliżona do statusu osoby zaufania publicznego (tak: wyrok WSA w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2008 r. I SA/Wa 225/08 LEX nr 462325), a operat rzeczoznawcy majątkowego ma moc prawną opinii biegłego (art. 84 § 1 k.p.a.), (tak: wyrok NSA z dnia 10 lipca 2020 r. I OSK 2659/2019, LEX nr 3058554).

Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego może być dokonana wyłącznie przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, zgodnie z art. 157 ust. 1 u.g.n., przy czym o taką ocenę może wystąpić każdy (tak: wyrok NSA z dnia 29 kwietnia 2019 r., I OSK 2226/18, LEX nr 2676930).

Aktualnie obowiązujące przepisy nie przewidują wielokrotnego weryfikowania prawidłowości sporządzenia tego samego operatu szacunkowego w trybie art. 157 ust. 1 u.g.n. przez tę samą lub inną organizację zawodową rzeczoznawców. Operat nie może zatem być ponownie weryfikowany przez tę samą lub inną organizację zawodową rzeczoznawców, zwłaszcza oceną sporządzoną po zakończeniu postępowania administracyjnego i poza jego ramami (tak: wyrok NSA z 7.07.2017 r., I OSK 2615/15, LEX nr 2340907).

Dodany nowelizacją z dnia 5 listopada 2009 roku przepis art. 157 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) stanowił, że operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1 ustawy. Wprawdzie przepis ten został z dniem 1 września 2017 roku uchylony przez nowelizację z dnia 20 lipca 2017 roku i w związku z tym istnieje obecnie możliwość dalszego uznawania przez organ za dowód w sprawie takiego operatu szacunkowego, na temat którego organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych wydała opinię negatywną. Jednak zgodnie z przepisem art. 4. 4. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2017 poz. 1509): „*Do operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nadal wykorzystywanych do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe*”.

W doktrynie i orzecnictwie wskazuje się, że opinię biegłego (rzeczoznawcy) można uznać za fałszywą wtedy, gdy: 1) będzie wyraźnie sprzeczna z aktualnym stanem wiedzy w dziedzinie, której opinia dotyczy, 2) będzie wyraźnie sprzeczna z rzeczywistym stanem faktycznym, 3) będzie oparta na przyjętej wyraźnie błędnej metodzie.

Funkcja „biegłego” (obok „rzeczoznawcy” i „tłumacza”) stanowi podmiotowe znamię występku określonego w art. 233 §4 KK (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2015 r. V CSK 479/14).

W myśl Postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2008 r. I KZP 18/08: „między przepisami art. 271 § 1 k.k. oraz art. 233 § 4 k.k. może zachodzić tzw. stosunek krzyżowania, prowadzący do kumulatywnego zbiegu przepisów ustawy – art. 11 § 2 k.k. Bezsprzecznie rodzajowym przedmiotem ochrony występkę z art. 271 § 1 k.k. jest wiarygodność dokumentów, co wynika choćby z tytułu Rozdziału XXXIV Kodeksu karnego – Przepięstwa przeciwko wiarygodności dokumentów – w którym przepis ten został zamieszczony. Z kolei przepis art. 233 § 4 k.k. umieszczony jest w Rozdziale XXX – Przepięstwa przeciwko wymiarowi sprawiedliwosci, a więc odmienny jest jego przedmiot ochrony. O ile zatem można i nalezy przyjac, ze kazde „poświadczenie nieprawdy co do okolicznosci majacych znaczenie prawne” w sporzadzanej przez bieglego opinii (a wiec dokumencie) majacej sluzyc za dowod w postepowaniu sadowym, bedzie jednoczesnie „przedstawieniem falszywej opinii”, o tyle relacja odwrotna juz nie zachodzi. Zasadnie Sad Okregowy dostrzegl, ze uzyty w art. 233 § 4 k.k. zwrot „falszywa opinia”, ma szersze znaczenie, niz zwrot „poświadczenie nieprawdy co do okolicznosci majacej znaczenie prawne”, w ujeciu art. 271 § 1 k.k. Ten pierwszy obejmuje nie tylko fakty, ale i metody badawcze oraz oceny.

Rzeczoznawca, który przedstawia fałszywą opinię, mającą służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10 (art. 233 § 4 KK). Jeżeli sprawca czynu określonego w § 4 działa nieumyślnie, narażając na istotną szkodę interes publiczny, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3 (art. . 233 § 4a KK).

Jak stanowi art. 9 § 1 KK, czyn zabroniony popełniony jest umyślnie, jeżeli sprawca ma zamiar jego popełnienia, to jest chce go popełnić albo przewidując możliwość jego popełnienia, na to się godzi. Jak wskazuje się w doktrynie, zamiar popełnienia czynu zabronionego polega na ukierunkowaniu zachowania na osiągnięcie określonego celu i sterowaniu tym zachowaniem. Na zamiar składają się strona intelektualna oraz woluntatywna. Zamiar jest warunkowany wyobrażeniem celu (strona intelektualna) i dążeniem opartym na motywacji jego osiągnięcia (strona woluntatywna). Od strony intelektualnej umyślność wymaga świadomości wszystkich tych okoliczności (przedmiotowych), które składają się na charakterystykę typu czynu zabronionego. Strona woluntatywna zamiaru polega zaś na tym, że sprawca, rozpoznając możliwość realizacji określonego stanu rzeczy (strona intelektualna), decyduje się go zrealizować (tak: A. Zoll (w:) W. Wróbel, A. Zoll (red.), Kodeks karny. Część ogólna. Tom I. Część I. Komentarz do art. 1-52, WK 2016, uwagi do art. 9 k.k.).

adw. Halina Bogdan